

IMMOBILIEN

Finanziert – angeschmiert?

Die Bausparkasse Badenia kurbelte ihr Neugeschäft mit Uraltwohnungen an – nun machen Anleger mobil

Als prophetischer Mahner betätigt sich Karlheinz Henge besonders gern. Der Vorstandsvorsitzende der Deutsche Bausparkasse Badenia AG beklagt oft und lautstark den Niedergang des deutschen Wohnungsbaus – ob Plattenbauwohnungen („die will kein Mensch mehr haben“) oder der Investitionsrückgang bei Mietwohnungen: „Ich vermisste die politische Aufmerksamkeit.“

Schmallippig verhält sich der Chef der Nummer vier unter den privaten Bausparkassen hingegen, wenn es um die Probleme im eigenen Haus geht. Das Schweigen Henges hat Gründe. Ein zweifelhaftes Vertriebsmodell für Eigentumswohnungen belastet den Baufinanzierer. Zum 31. März 2001 musste bereits Finanzvorstand Elmar Agostini den Schreibtisch räumen (FOCUS 14/01). Für Insider besteht kein Zweifel, dass Agostinis Abgang in Verbindung mit der millionenschweren Pleite der Firma Heinen&Biege steht, eines dubiosen Vertriebskanals der Badenia.

Eingespieltes Team. Mit flotten Sprüchen lockte seit Mitte der 90er-Jahre die Drückerkolonne der Dortmunder Heinen&Biege-Gruppe unbedarfte Normalverdiener in Immobilieninvestitionen. Wohnungseigentum ohne Eigenkapital, lautet die markige Formel, mit der die 250 Verkäufer von Heinen&Biege den Anlegern enorme Steuervorteile vorrechneten.

Etwa 5000 angejahrte Wohnungen aus dem Bestand der ehemaligen Neuen Heimat verkaufte der Strukturvertrieb auf diese Weise. Zu dieser Zeit gehörten die Immobilien der Firma Allwo – ein Schwesterunternehmen der Badenia in der Aachener und Münchener Gruppe. Die Badenia selbst agierte als Finanzier im Hintergrund: Anlegern mit „Null Mark Eigenkapital“ liehen die Karlsruher Geld für ihre Eigentumswohnung. Ein gewagtes Spiel der Bausparkasse. Sie darf laut Bausparkassengesetz Immobilien nur bis maximal 80 Prozent des Wertes beleihen, wenn nicht andere, zu-

sätzliche Sicherheiten vorliegen. Dabei lag der Kaufpreis der Gammelobjekte laut Badenia-Unterlagen zum Teil deutlich über dem Marktwert – dank satter Provisionen für die Verkäufer.

Frische Farbe. Im Hauruck-Verfahren wurden heruntergekommene Mietwohnungsblöcke in Wohnungseigentum umgewandelt und oberflächlich renoviert. Die Kapitalanleger ließen sich von den Pinselkünstlern blenden und wiegen sich auch als Vermieter in Sicherheit. Blieben einzelne Wohnungen unvermietet, war dies laut Heinen&Biege kein Problem. So genannte Miet-Pools verteilen das Risiko von Mietausfällen auf die Schultern der Eigentümergemeinschaft.

Tatsächlich entwickelte sich das Miet-Pool-Modell zum Desaster. Immer mehr Bewohner räumten ihre Behausungen – der Verwalter ließ Mieter vom Sozialamt einweisen. Einige schwer Integrierbare genügten bereits, um die Nachbarschaft in die Flucht zu treiben. Grünanlagen wurden zu Müllplätzen, Treppenhäuser zu Pissoirs. „Wir haben hier die totale Verstumung“, klagt ein Mieter aus einem Objekt in Schwelm bei Wuppertal.

Tricksen und Täuschen. Erst als die Mietzahlungen ausblieben, dämmerte den Eigentümern, dass sie wohl ein schlechtes Geschäft gemacht hatten. Heinen&Biege hatte die Objekte bevorzugt an Käufer vermittelt, die weit entfernt wohnten. Kaum ein Interessent hatte seine vermeintliche Steuerspar-Immobilie zuvor unter die Lupe genommen – ein fahrlässiges Versäumnis. „Es steckte jedoch Methode dahinter, dass die Käufer mindestens 300 Kilometer entfernt von den Objekten wohnen“, vermutet Medard Fuchsgruber. Der Wirtschaftsdetektiv sammelt die Daten der Kunden, um das System zu entschlüsseln, mit dem Heinen&Biege Anleger geködert hatte.

Viele der inzwischen in Interessengemeinschaften organisierten Käufer wollen nur noch das eine: die Kaufverträge rückgängig machen

WIRTSCHAFT

und aus den Bausparverträgen mit der Badenia aussteigen. Ein möglicher Weg: Ihnen gelingt der Nachweis, dass die Badenia die Aktivitäten der Heinen&Biege-Truppe gesteuert hat. Der Düsseldorfer Anwalt Julius Reiter:

„Wir prüfen einen Haftungsdurchgriff gegen die Badenia.“ Dann müsste die Bausparkasse, die bisher zahlreiche Prozesse gewonnen hat, nicht nur die Finanzierungsverträge lösen, sondern auch für den Schaden einstehen.

Schwer wiegende Indizien. FOCUS vorliegende Schreiben belegen ungewöhnlich enge Kontakte zwischen der Bausparkasse und Heinen&Biege. So mühte sich etwa der ehemalige Badenia-Finanzvorstand Agostini intensiv um den Fortbestand des angeschlagenen Finanzvertriebs:

● Am 10. Dezember 1999 zählt Agostini in einem Brief an die Heinen&Biege GmbH die Möglichkeiten der Badenia für „unterstützende Maßnahmen“ auf. Bei dem Gespräch sollte es laut Agostini „zu einer gedeihlichen Entwicklung“ für Heinen&Biege kommen.

● Am 14.6.2000 verfasst die enge Mitarbeiterin von Agostini, Dagmar Jattke-Ullrich, ein „Insolvenzscenario“. Der Gesellschafter Uwe Heinen wird darin als „Unsicherheitsfaktor“ bezeichnet. Um „Kurzschlusshandlungen“ bei Heinen zu verhindern, soll dieser eine Million Mark erhalten – insbesondere „zur Bezahlung ... veruntreuter Gelder“. Heinen&Biege hatte angeblich unter anderem Krankenversicherungsbeiträge und Arbeitslosenbeiträge der Mitarbeiter in die eigene Tasche gesteckt.

● Der ehemalige Badenia-Vorstand Agostini plante offenkundig sogar, Wohnungen zum Schein überteuert aufzukaufen. In einer Beiratssitzung von Heinen&Biege schlug Agostini Maßnahmen vor, „... wonach gegebenenfalls ein Erwerber das Objekt in der Zwangsversteigerung aufkauft, um der Behauptung ... entgegenzuwirken, dass die aktuellen Verkaufswerte weit unter den Kaufpreisen der Kunden liegen“.

Die Badenia mühte sich vergebens. Am 2. August 2000 wurde über Heinen&Biege das Insolvenzverfahren eröffnet. Bleibt für die Anleger die Badenia, um sich für einen Gesamtschaden in dreistelliger Millionenhöhe schadlos zu halten. ■

K. HENNIGS/A. HENRICH/F. SCHWAB

(Quelle: FOCUS 23/2001, Seite 224-227)